PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Windsor

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

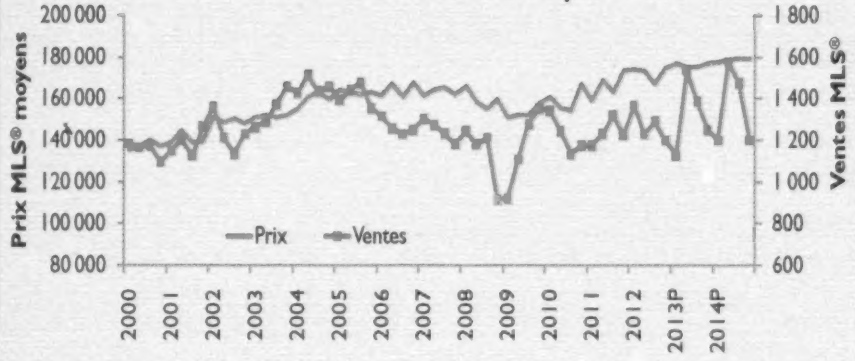
Date de diffusion : printemps 2013

Faits saillants

- Les ventes d'habitations existantes augmenteront en 2013, allant à contre-courant de la tendance à la baisse observée dans la province.
- Le prix MLS® moyen affichera une hausse supérieure à 3 % en 2013, en grande partie à cause de la prédominance des acheteurs déjà propriétaires.
- L'offre étant abondante sur le marché de la revente, les mises en chantier d'habitations fléchiront en 2013, mais augmenteront modérément en 2014.

Figure 1

Accroissement continu des prix



Source: ACI (MLS®), SCHL (prévisions). N.B. Les données sur les ventes sont désaisonnalisées puis multipliées par quatre pour montrer un chiffre annuel. Les prix sont désaisonnalisés. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI

*Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 26 avril 2013.

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

4 Économie locale

5 Perspectives concernant les taux hypothécaires

6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

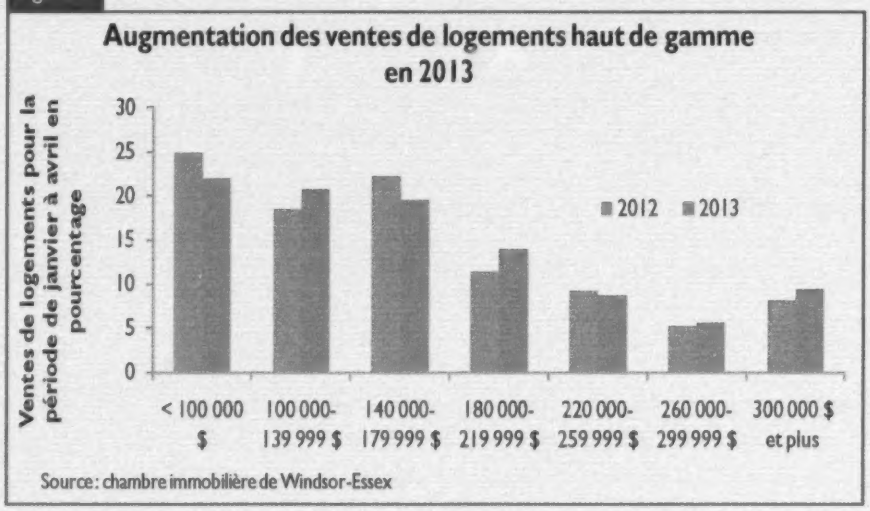
Marché de la revente

Légère hausse de la demande de logements existants en 2013 sur le marché de Windsor-Essex

Les ventes d'habitations existantes reculeront un peu à Windsor-Essex durant la seconde moitié de 2013, comparativement au dynamisme exceptionnel qu'a connu le marché ce printemps. La croissance démographique, engendrée par un solde migratoire positif et l'amélioration de l'emploi, continuera de soutenir la demande de logements. Globalement, les ventes de logements existants sur le territoire de la chambre immobilière de Windsor-Essex augmenteront de plus de 2 % en 2013. Grâce à la croissance économique soutenue, elles continueront de croître modérément en 2014.

Les prix de revente moyens, qui avaient touché un creux au premier trimestre de 2009, poursuivent leur ascension. Le coût comparativement faible des habitations est un des principaux facteurs qui fait prospérer le marché résidentiel de Windsor, qui demeure l'un des plus abordables parmi ceux des grandes agglomérations canadiennes, aussi bien pour les personnes qui y vivent déjà que pour celles qui songent à s'y établir. Les accédants à la propriété ont été moins actifs au cours des quatre premiers mois de 2013. Les logements de moins de 100 000 $ sont tombés à un cinquième du total des ventes, alors qu'ils en constituaient le quart durant la période correspondante en 2012. Le reste des transactions a été conclu par des acheteurs de logements d'un cran supérieur qui ont acquis des habitations valant entre 180 000 et 219 999 $ ou 300 000 $ et plus. Cette hausse des ventes de propriétés de prix élevé fera monter à 178 000 $ le prix moyen pour l'ensemble de l'année 2013. L'an prochain, à mesure qu'augmentera le nombre d'accédants à la propriété achetant des logements dans les fourchettes inférieures, la progression des prix ralentira.

Figure 2

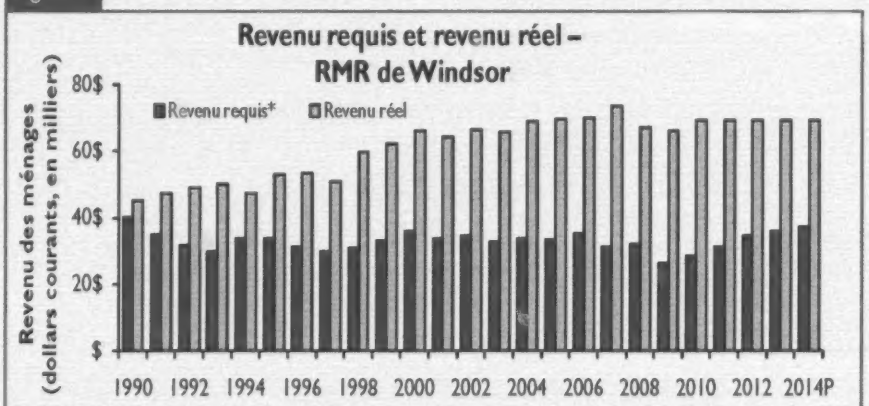


Source : chambre immobilière de Windsor-Essex

Le nombre de nouvelles inscriptions, un indicateur de l'offre, est en baisse depuis plusieurs années, car les gains d'avoir propre étaient insuffisants pour inciter les propriétaires à vendre. La récente croissance des prix devrait encourager davantage de propriétaires à mettre leur logement en vente afin d'en acheter un autre qui répond mieux à leurs besoins. L'accroissement de l'offre contribuera à modérer la hausse des prix l'an prochain.

Ce printemps, beaucoup de ménages locataires ont reporté à plus tard l'achat d'une habitation parce que leur

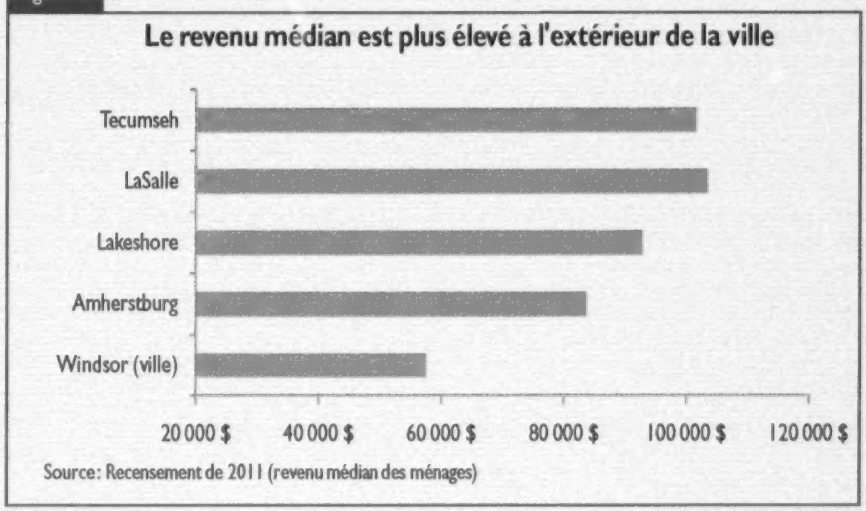
Figure 3



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI. *Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

revenu n'avait pas assez augmenté pour compenser entièrement la hausse des coûts qu'entraîne l'acquisition d'un logement existant dans le marché en reprise de Windsor. L'accroissement continu du revenu permettra à un plus grand nombre d'éventuels accédants à la propriété de passer à l'action et modérera l'ascension globale des prix l'an prochain.

Figure 4



Marché du neuf

La demande de logements neufs connaît une reprise plus lente que le marché de l'existant

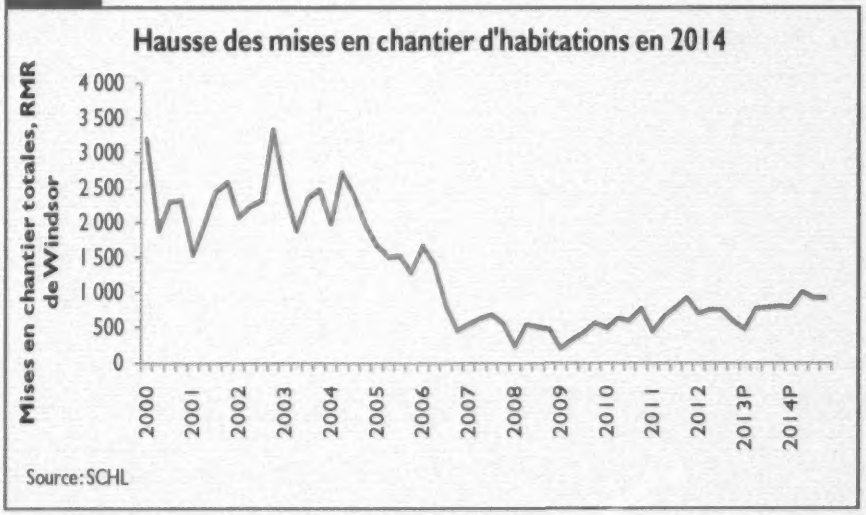
La construction résidentielle augmentera graduellement dans la seconde moitié de 2013, mais pas assez pour compenser son faible début d'année. Le total des mises en chantier diminuera, avant de remonter modestement en 2014, à mesure que le débordement de l'activité du marché de l'existant et la reprise de l'économie locale se traduiront par une demande de logements neufs.

C'est encore à LaSalle, à Lakeshore et à Amherstburg qu'il se construira le plus d'habitations, en partie parce qu'on y trouve davantage de terrains viabilisés, qui attirent les familles désireuses d'acheter une habitation d'un cran supérieur. D'après les données récentes du Recensement, le ménage moyen est de plus grande taille en périphérie que dans le noyau urbain. Le revenu médian est aussi nettement plus élevé, signe que les ménages sont solidement établis.

Le prix médian des habitations neuves a diminué l'an dernier, les constructeurs s'étant adaptés au déplacement de la demande vers les unités de moins de 300 000 $, en particulier dans la ville de Windsor. Les prix recommenceront à monter en 2013, sous l'effet de l'augmentation du coût des intrants, par exemple du bois d'œuvre résineux et de la main-d'œuvre – le secteur résidentiel devra, pour attirer des ouvriers, faire face à la concurrence accrue livrée par les grands chantiers de construction non résidentielle réalisés dans la région. En outre, des consommateurs disposant d'un plus gros revenu achèteront des habitations haut de gamme.

La construction de maisons en rangée occupera le devant de la scène, puisque la demande de ce type d'habitation continue de s'intensifier. Les retraités, les célibataires et les personnes cherchant un logement qui exige moins d'entretien pourront choisir parmi bon nombre d'ensembles résidentiels.

Figure 5



La construction d'appartements sera toutefois limitée par un taux d'inoccupation élevé, quoiqu'en baisse.

Économie locale

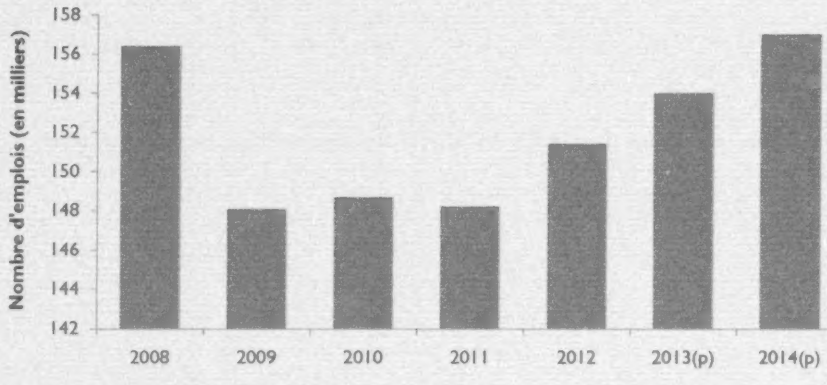
L'amélioration de l'emploi se poursuit en 2013

L'emploi prendra de l'expansion dans la RMR de Windsor cette année et l'an prochain, sous l'effet de la reprise économique en cours au sud de la frontière, qui alimentera la demande de produits automobiles fabriqués localement. En outre, des projets d'infrastructure de près de deux milliards de dollars, notamment l'autoroute Herb Gray, le centre de détention du Sud-Ouest et le centre aquatique de Windsor, ont contribué à consolider la confiance à l'échelon local, comme le confirment les résultats positifs des enquêtes sur les perspectives des entreprises de la région et les intentions d'embauche. Des rapports isolés donnent à penser que des entreprises locales refusent des contrats parce qu'elles fonctionnent à plein régime. Même si Windsor affiche un fort taux de chômage, on signale une pénurie d'ouvriers qualifiés dans la région. L'emploi continue toutefois de croître, et c'est à cause de l'augmentation du nombre de personnes qui deviennent ou redeviennent actives que le taux de chômage reste élevé.

En 2012, le nombre de visiteurs américains qui sont passés par Windsor était en hausse pour la première fois depuis 2003. De grandes manifestations, comme les International Children's Games, cet été, et les championnats mondiaux de la Fédération internationale de natation (FINA), dont Windsor sera l'hôte dans son nouveau centre aquatique, continueront de soutenir

Figure 6

La croissance de l'emploi se poursuivra jusqu'en 2014



Source : Statistique Canada

l'emploi dans les secteurs du tourisme et des services.

La plus forte croissance de l'emploi a été enregistrée dans le groupe des 45 à 64 ans; elle a dépassé le sommet atteint avant la récession. C'est principalement dans cette tranche d'âges qu'on trouve les acheteurs déjà propriétaires. Les répercussions de l'amélioration de l'emploi ont été évidentes sur le marché de l'habitation, mais, vu le décalage qui existe habituellement entre l'évolution de l'emploi et l'achat d'un logement, l'effet bénéfique sur la demande continuera de se faire sentir l'an prochain. Les chiffres de l'emploi sont faibles pour le groupe des 25 à 44 ans, mais cela s'explique plutôt par une diminution de la population dans cette tranche d'âges, provoquée par le vieillissement naturel et l'émigration, car la proportion des personnes occupées de ce groupe s'est accrue.

Hausse modeste et graduelle des taux hypothécaires en 2014

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2013, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera graduellement pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 %, et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de l'année 2014, et la hausse annuelle enregistrée sera faible par rapport à 2013. Durant la période à l'étude, les taux resteront bas dans une perspective historique.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à

un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Résumé des prévisions RMR de Windsor Printemps 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	460	466	536	500	-6,7	575	15,0
Logements collectifs	157	253	181	170	-6,1	200	17,6
Jumelés	26	92	68	36	-47,1	60	66,7
Maisons en rangée	89	153	107	126	17,8	120	-4,8
Appartements	42	8	6	8	33,3	15	87,5
Tous types de logement confondus	617	719	717	670	-6,6	775	15,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	326 173	331 494	330 396	320 500	-3,0	326 000	1,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	300 000	300 000	289 403	305 000	5,4	305 000	0,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0,8	-3,1	2,0	1,5	-	2,0	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 893	4 946	5 082	5 200	2,3	5 300	1,9
Nouvelles inscriptions MLS®	10 058	9 749	9 380	9 500	1,3	9 900	4,2
Prix MLS® moyen ($)	159 347	166 008	172 047	178 000	3,5	180 000	1,1
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	10,9	8,1	7,3	6,1	-1,2	4,2	-1,9
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	752	753	778	795	-	820	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	627	625	647	0	s.o.	0	s.o.
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	148 700	148 200	151 400	154 000	1,7	157 000	1,9
Croissance de l'emploi (%)	0,4	-0,3	2,2	1,7	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	11,5	9,6	9,8	9,4	-	9,1	-
Migration nette	-311	86	108	400	-	600	-

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

64337_2013_B01

17-04-13